

臺北市都市更新及爭議處理審議會第66次專案小組會議紀錄

114年1月10日 府都新字第1146008433號

壹、時間：民國114年1月8日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：鄭凱文委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新範圍討論案(承辦人:事業科 許雅婷 02 2781-5696轉3081)

(一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本次議題僅涉更新範圍，並未就計畫內容進行實質審查，爰擬尊重專案小組討論。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案無涉及估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(張哲領代)（書面意見）

1. 應符合「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」。
2. 供住宅使用之汽車停車需求檢討，至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求。

(六) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P.9-20內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非102年7月22日修正版本，請再檢視修正。

2. 計畫書P.9-58，規劃之救災活動空間現況有停車且與路燈及停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。
3. 計畫書P.9-58，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示上說明。
4. 計畫書P.9-58，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸），且檢附專業技師簽證認可載重資料。
5. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

本案係更新單元範圍討論案，尚與本科權管無涉，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定都審地區（屬準則範圍），本次討論議題為更新範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諭幹事（鄭欣迪代）（書面意見）

本案相鄰土地大安區復興段一小段142地號土地，係屬已建築完成土地，似無畸零地之疑義。

(十) 王湮筑委員

有關車位設置部分應滿足1戶1車位為原則，惟針對基地範圍小於1,000平方公尺、規劃50平方公尺以下之小坪數單元，請以0.6倍計算車位需求並於計畫書中補充檢討計算。另針對出入口部分，出入口緩衝空間應留設4.5公尺以上為原則。

實施者回應及說明：

- (一) 有關交通局幹事意見本案設計內容經檢討符合審議原則相關規範、符合都市設計管制要點及免經都市設計審議。另都市設計審議原則有關汽車位數之規範條文已調整，回歸臺北市土地使用分區管制自治條例標準檢討，故本案依規定檢討，法定汽車位為45席，實設49席，符合規定。
- (二) 另有關委員及幹事意見，後續將配合檢討修正並補充於計畫書內。

決議：同意本案更新單元範圍，請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市南港區玉成段四小段707地號等5筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍及程序討論案（承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696轉3054）

討論發言要點：

（一）財政局 陳進祥幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

本案未涉及估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 紀韋廷幹事（洪郁冠代）（書面意見）

本次討論擴大更新單元，本局原則無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及單元範圍及程序討論案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

案涉更新單元範圍及程序部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定都審地區，本次討論議題為更新單元範圍及程序，故無意見。

（八）建築管理工程處 羅駐諳幹事（書面意見）

本處無意見。

（九）唐惠群委員

請教實施者本案目前擬擴大新增712地號土地，惟其餘鄰地所有權人是否亦表示有意願納入本案更新範圍。

實施者回應及說明：

- （一）本案於劃定更新單元階段業已向建築管理工程處釐清，712地號於建物套繪圖為部分現有巷、部分建物，而該建物套繪圖為誤植，應以現況圖為準，所繪現有巷實際是位於本案原更新單元範圍內。另712地號上是為地上三層樓建築物，且無地下室，本案建築師皆有檢討同一宗建築基地範圍分割之情形、未拆除之

建築物相關結構安全補強之處理等，後續將補充載明於第二次公開展覽計畫書。

- (二) 實施者於自行劃定更新單元階段有針對其餘鄰地所有權人進行鄰地協調，鄰地所有權人皆知悉本案正辦理都市更新程序，712地號所有權人亦是於本案提送事業計畫申請報核後，才主動聯繫實施者欲納入本案範圍，目前尚有其餘鄰地所有權人陸續與實施者聯繫，後續倘有取得鄰地100%同意，實施者將依相關法令規定及程序辦理擴大範圍。

決議：同意本案擴大範圍納入鄰地同小段712地號，餘建築相關法令檢討請確實載明於計畫書，並請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公開展覽程序。

三、「擬訂臺北市北投區豐年段四小段421地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 吳敏惠 02 規2781-5696 轉3058）

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

- (二) 地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

本案未涉及估價協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

- (四) 交通局 葉志韋幹事(吳杰安代)（書面意見）

本案討論事項本局無意見。

- (五) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

- (六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）

本案系更新單元範圍討論，無意見。

- (七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案屬都市計畫劃定都審地區，本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

決議：同意本案更新單元範圍排除同小段422及423地號等2筆土地，後續請實施者於收受會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公開展覽程序。

四、「變更臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696轉3081）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

討論事項涉建築規劃設計變動部分等內容，本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本變更案係建築規劃設計調整，共同負擔比率與原核定一致，本局無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

1. 領銜估價報告書P.摘要13載明銷售面積為7,047.71坪，倘加計3及15F露台面積後，總面積為7,140坪。該二面積均與權利變換計算書P.7-4所載建坪面積總計（7,219.02坪）不一致。請釐清相關面積數據，並一併檢視更新後總權利價值（10,133,646,474元）是否會變動。
2. 簡報P.72三家估價結果與權利變換計算書P.7-4所載內容不同，請修正。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

1. 土地/建物登記清冊表

（1）信託財產請於更新後其他登記事項欄記明為信託財產、委託人及收件字號，以利後續登記作業。

（2）捐贈公益設施部分，請於備註欄註明「捐贈公益設施」。

2. 土地登記清冊表，請填明更新後權利範圍合計欄，以利檢核。

3. 建物登記清冊表

（1）同一分配單元之所有權人請合併填寫（如序號7等）。

（2）分配基地權利範圍請補填分母。

4. 土地他項權利登記清冊表，建請補列更新後設定權利範圍，以利後續登記作業。

5. P.11-3 一、地籍測量及建物測量第四段第二行末段「地籍整理為1筆」文字，請修正為「地籍整理為2筆」。

（五）交通局 王少韡幹事(張哲領代)（書面意見）

本案都市設計（第一次變更）於112年3月9日核備，查變更內容無涉停車位及

出入口變動，本次討論議題無涉交通，爰本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. 計畫書P.19-151，規劃之救災活動空間(仁愛路3段143巷)現況有停車且與停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。
2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事 (書面意見)

本次變更部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年3月9日府都設字第1123000115號函第1次變更設計核定在案，本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書一致，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (書面意見)

本處無意見。

(十) 連琳育委員

有關三家估價報告書，領銜巨秉估價報告書產權面積為7,047.71坪，另外兩家為7,219.02坪，產權面積不一致情形，請實施者說明。

(十一) 吳智維委員

1. 修正後共專圖並無約定專用圖例說明，請實施者修正。
2. 簡報中提及本次變更產權並無增減，但權利變換計畫書中建物登記清冊表表頭，三個公設大公、住公及辦公公有修正且與原核定不同，合計增加62.3平方公尺。但權利範圍、主建物及附屬建物面積皆未改變，只有2部車位範圍一增一減，惟產權登記來看公設增加62.3平方公尺。另地下室圖說部分，共有範圍有一些變更，計畫書看不出代書攤算的公設表，產權登記來看似乎並非沒有變動。後經實施者說明建議P.4變更事項表之建物登記清冊變更回應內容修正應表明核定版係為誤植，且本次變更版公設面積與核定版相同，故財務及估價皆不變。

實施者回應及說明：

- (一) 權利變換計畫書P.11-19建物登記清冊表，原核定版係為誤植，可對照權利變

換計畫書P.9-5更新後土地及建築物分配面積表之共有部分合計為8,014.18平方公尺。本次變更版修正建物登記清冊表表頭，加總亦為8,014.18平方公尺，對照三家估價師事務所報告書，領銜巨秉估價報告書P.24公設面積為8,014.18平方公尺，展碁事務所估價報告P.23共用面積為8,014.18平方公尺，宏大估價事務所報告書P.47共用面積為8,014.18平方公尺，皆與原核定版相同，故本次產權並無異動，計畫書配合誤植修正，後續將於計畫書變更對照表補充說明。

- (二) 有關三家估價報告書產權面積，巨秉估價報告書P.摘要5，其載明實際規劃7,219.02坪，而1~2F捷運設施不計價故不計入，總計價面積為7,047.71坪。另兩家估價師事務所，總產權面積坪數因包含捷運連通設施合計為7,219.02坪，故實際上三家估價師事務所的產權面積是一致。
- (三) 有關原所有權人林○○、楊○○、孫○○等3人合併選配2戶2車位，經協議修正為林○○、楊○○合併選配，孫○○自行選配1戶1車位，涉及計畫書差額價金等內容一併修正，不影響財務計畫及估價。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計（第一次變更）於112年3月9日核備，112年5月9日取得建造執照（第一次變更）核准，本次變更建築規劃設計涉及一層捷運設施高程、無障礙坡道調整、地下停車位使用間距調整、取消2樓辦公室內部茶水間、景觀調整及容積樓地板面積變動情形等修正內容，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另消防局意見請配合檢視修正。

(二) 財務計畫部分

本案建築規劃設計調整，樓地板面積及財務計畫皆與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案建築規劃設計調整，2樓以上平均單價129.92萬/坪，共同負擔比例26.65計算，皆與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另計畫書土地及建物登記清冊表等內容，請依委員及幹事意見修正。

(四) 自提修正部分

有關部分所有權人協議互換選配單元及車位事宜，經實施者說明不影響財務計畫及估價，並修正計畫書差額價金等內容，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另請實施者後續檢附選配異動文件，供更新處檢核。

(五) 建築容積獎勵部分

有關本次變更內容項目無涉及容積獎勵，皆與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(六) 聽證紀錄

本案為依都市更新條例第34條第3款及第49條第1款第1目、第4目及第2款第2目規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定，免辦理聽證程序。

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

五、「變更臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696轉3087）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次因建築規劃設計調整及所有權人選配結果異動連動修正財務計畫，增加之共同負擔費用由實施者自行吸收，致共同負擔比率下降，本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

本案無修正意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)（書面意見）

本次變更提案討論事項本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P. 9-39，規劃之救災活動空間(民權東路3段及民權東路3段175巷)現況有停車且與路燈及停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。
2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年11月7日府都設字第1123065917號函核定在案，本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書一致，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諭幹事 (書面意見)

本處無意見。

(九) 張章得委員

本案係由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者，出資者為冠德建設股份有限公司，有關財務計畫中增加共同負擔部分，請說明係由實施者抑或出資者自行吸收。

(十) 吳智維委員

權利變換計畫P. 變11-9，備註1中，共有部分(車公)權利範圍誤植為18/173，應為17/172，請修正。

實施者回應及說明：

1. 有關消防局第一點意見，現有部分機車位與消防救災空間有重疊，未來會申請取消路邊機車位，另民權東路三段175巷上之路燈無法移動，配合消防局意見，將該消防救災活動空間向北側調整且避開路燈，並經檢討後消防救災半徑仍符合規定。消防局第二點有關電動車位之意見，本案於地下二層規劃設置5部電動車位，係與原核定內容一致，本次無變更，故再請教各委員及消防局意見是否為硬性規定需取消地下二層5部電動車位。
2. 本案是由出資人百分之百出資，名目上為實施者自行吸收，實質上則是出資人自行吸收增加之共同負擔部分。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本案建築規劃配合建造執照審查及自行修正部分，涉及A棟樓高高度、總樓地板面積、部分地下停車位置、梯間空間及出入口等變更，以及B棟部分樓高高度、總樓地板面積、陽台面積、門窗型式等調整，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另消防救災活動空間部分請依消防局意見修正，電動車位設置樓層部分，消防局意見係以建議性質提醒，本案與原核定內容一致並無變更，維持原核定之規劃樓層。

(二) 財務計畫部分

本案因建築規劃設計調整及所有權人選配結果異動，連動修正財務計畫相關內容，致共同負擔費用調整為3,559,974,102元（原核定3,290,596,735元），惟實施者自行吸收269,377,367元，故共同負擔費用維持與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（三）權利變換及估價部分

本案配合建物第一次測量預審結果連動修正產權面積、更新後總權利價值，2樓以上平均單價981,632元/坪（原核定981,823元/坪），共同負擔比率調降為29.65%（原核定29.68%），且各戶更新後單價維持不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意；另計畫書權利範圍誤植部分，請依委員意見修正。

（四）建築容積獎勵部分

有關本次變更內容項目無涉及容積獎勵，皆與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（五）聽證紀錄

本案為依都市更新條例第34條第3款及第49條第1款第1、2目及第2款第2目規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定，免辦理聽證程序。

（六）同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組審議修正後通過。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。